



V/HTA

N207

Pillistöntaipaleen korttelin 337 asemakaavan muutos

Valmisteluaineiston selostus

9.1.2024



Asia 178/10.02.02.00/2023

Kaavan laatija:

Vimme Veikkolainen, kaavasuunnittelija
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti vimme.veikkolainen@vihti.fi
puh. 044 767 4785

Kaavahankkeen koordinointi:

Suvi Kaski,
kaavoituspäällikkö FM YKS 470



KAAVAPROSESSI JA KÄSITTELYVAIHEET

Aloitusvaihe

Päätös kaavatyön käynnistämisestä 3.4.2023 § 77 (kunnanhallitus)

OAS ja tavoitteet

1. Elinvoimalautakunta 18.4.2023 § 40

Kaavatyö vireille (kuulutus 12.5.2023)

Päivitetty OAS ja tavoitteet

1. Elinvoimalautakunta 15.8.2023 § 80
2. Kunnanhallitus 4.9.2023 § 187



Kaavan valmisteluvaihe / kaavaluonnos

Elinvoimalautakunta

Kaavaluonnosaineisto nähtävillä (62 §)



Kaavaehdotus

Elinvoimalautakunta

Kunnanhallitus

Kaavaehdotus nähtävillä (65 §)



Kaavan hyväksyminen (sis. vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin)

Elinvoimalautakunta

Kunnanhallitus

Kunnanvaltuusto

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Vihti
Taajama:	Nummela
Alue:	Pajuniitty
Kaavan nimi:	Pillistöntaipaleen korttelin 337 asemakaavan muutos
Numero:	N207

Kaavamuutos koskee korttelia 337 (kuuluu kiinteistöön 927-406-1-290)

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava N106, jossa kortteli 337 on määritelty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

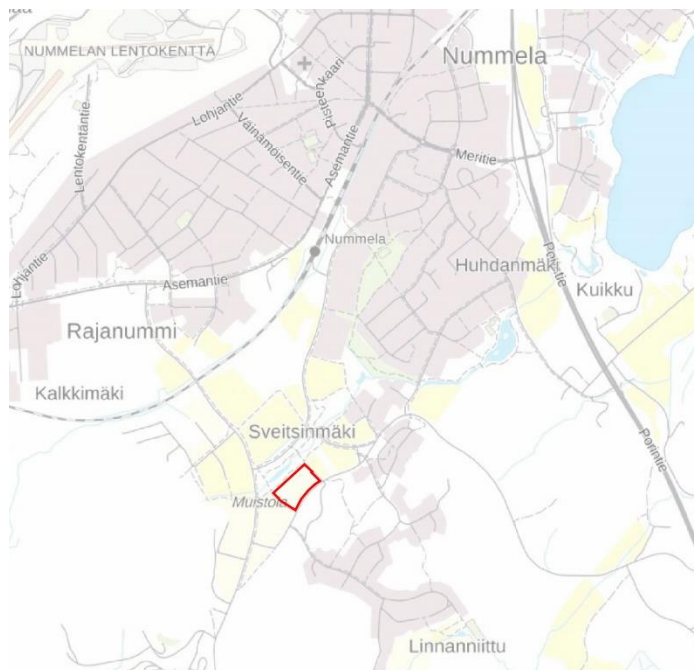
Kaava-alueen alustava pinta-ala on noin 1,8 hehtaaria.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Nummelassa, Pillistöntaipaleen ja Menestyjien puiston välissä. Suunnittelualue kuuluu Nummelan keskustan taajamaan, vaikka nykytilassa Nummelan pääasiallinen rakennuskanta sijaitsee pohjoisempana. Alue sijaitsee suunnitellun Vihti-Nummela aseman ja Nummelan keskustan välissä. Suunnittelualueen reunoilla on lyhyet katualueet, Pillistönpolku ja Pillistönkuja.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia voimassa olevan kaavan rakennustyyppejä ja niiden piha-alueita paremmin eri asumismuotoja ja toimintoja tukevaksi sekä markkinakysyntään vastaavaksi. Tavoitteena on muodostaa kortteli-alue, joka rakennusten mittakaavan ja sijoittelun kautta mahdollistaa nykyistä kaavaratkaisua paremman toteutettavuuden sekä toimivat ja ympäristöön sopivat pysäköinti- ja piha-alueet. Asemakaavamuutoksella tarkastellaan myös suunnittelualueelle osoitettuja alueliittymiä sekä alueen rakentamisen tarkoituksen mukaista kokonaismäärää.



Kuva 1 Kaavamuutosalueen sijainti taustakartalla © Vihtin kunta, MML

1.4 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.2	Suunnittelutilanne	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3	Asemakaavan tavoitteet	16
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.5	Kaavan vaikutukset	21
4.6	Vaihtoehtojen vertailun yhteenveto	24

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Kaavaluonnosvaihtoehdot ja niiden vertailu

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Uusimaa-kaava 2050, Uudenmaan liitto 2020, lainvoimainen alkaen 13.3.2023
- Vihdin strateginen yleiskaava. Vihdin kunta, KV 21.09.2020 § 37, HHaO 16.09.2021, lv 19.10.2021
- Kaava 0267 Etelä-Nummelan osayleiskaava, KV 24.1.2022 § 3, lv 8.3.2023
- Kaava N106 Pajuniityn eteläosan asemakaavat, KV 28.04.2014, lv 5.6.2014
- Alueellinen pohjatutkimus, Uudenmaan maanrakennussuunnittelu Oy, 18.12.2009
- Etelä-Nummelan osayleiskaavan luontoselvitys, 2005-2008
- Luontokohteen tarkistus, Silvestris Luontoselvitys Oy, 2010
- Kaava-alueen hulevesiselvitys, Pöyry 2013
- Pajuniityn puistosuunnitelma, Vihdin kunta, 2010
- Etelä-Nummelan rakennemalli, Arkkitehtitoimisto A-konsultit 2005

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Vihdin kunnanhallitus päätti kokouksessaan 3.4.2023 § 77 kaavatyön käynnistämisestä.
- Elinvoimalautakunta on 18.04.2023 § 40 päättänyt kuuluttaa asemakaavan vireille ja hyväksynyt MRL 63 §:n mukaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS). Elinvoimalautakunta on päätöksen yhteydessä antanut evästyksiä kaavaluonnoksen laadintaan.
- Kaava kuulutettiin vireille 12.5.2023
- Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin Elinvoimalautakunnan kokouksessa 15.8.2023 § 80, ja kunnanhallituksen kokouksessa 4.9.2023 § 187
- Kaavan valmisteluvaiheen aineisto valmisteltiin Elinvoimalautakunnan käsittelyyn 12.12.2023

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksesta on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa, joissa verrataan eri rakennustyyppien vaikutusta alueeseen ja alueen rakentamisen määrään. Vaihtoehtoja ja niiden ominaisuuksia on esitetty ja vertailtu tarkemmin kohdassa 4.4, sekä liitteessä 2. Molemmissa luonnoksessa aluetta on elinvoimalautakunnan evästeiden mukaisesti tutkittu voimassa olevaa kaavaa pienimittakaavaisempaan, mutta kuitenkin niin, ettei kerrosneliömäärää olla vähennetty merkittävästi voimassa olevaan kaavaratkaisuun nähden.

Ensimmäisessä luonnoksessa korttelin liikenne on sijoitettu sen ulkoreunoille. Rakennukset muodostavat korttelille suojaisan sisäpihan, johon voidaan sijoittaa korttelin yhteiset pihatoiminnot. Rakennusten välisellä sisäpihalla on huolto- ja pelastustoimille mitoitettu kulkuyhteys, pääasiallinen kulku rakennuksiin tapahtuu korttelin kiertävän kulkuyhteyden kautta. Alueen rakennettavat alueet on jaettu viisikerroksisten asuinkerrostalojen alueeseen (4 x 2000 kem²), sekä kaksikerroksisten rivitalorakennusten alueeseen (4 x 600 kem²). Korttelin yhteenlaskettu tehokkuusluku on noin 0.58 (1,8 ha / 10 400 kem²).

Toisessa luonnosvaihtoehdossa korttelista on osoitettu alue tehokkaille yhtiömuotoisille paritaloina toteutettaville pientalotonteille (yht. 3 600 kem²), joiden pysäköinti on keskitetty alueen päätyihin. Kulku rakennuksiin tapahtuu rakennusten välissä kulkevan pihakadun kautta. Tontin kaakkoisrajalle osoitettujen neljän viisikerroksisten kerrostalojen rakennusalan (4 x 1250 kem²) myötä korttelin tehokkuus ei laske voimassa olevaan kaavaan verrattuna merkittävästi. Kerrostalojen pysäköinti ja pihatoiminnot sijoittuvat AP ja AK -alueiden väliin. Korttelin yhteenlaskettu tehokkuusluku on noin 0.48 (1,8 ha / 8 600 kem²).



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Nummelan Pajuniityn eteläosassa, Pillistöntaipaleen varrella. Taajamarakenteessa se sijoittuu Nummelan keskustan läheisyyteen, sen eteläpuolelle. Alueelta on Nummelan keskustaan noin 2 kilometriä, Valtatie 2:lle on matkaa noin 2,5 kilometriä. Muutosta koskevan korttelin pinta-ala on noin 1,8 ha.

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2014 lainvoimaiseksi tullut asemakaava. Kortteli on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, joka kokonaisuudessaan mahdollistaa 10 500 kem²:ä asuinrakentamista. Suunnittelualue ja sen naapuritontit ovat nykytilassa rakentamattomia. Alue liittyy luoteisreunaltaan Muistolanpuistoon.

3.1.2 Luonnonympäristö

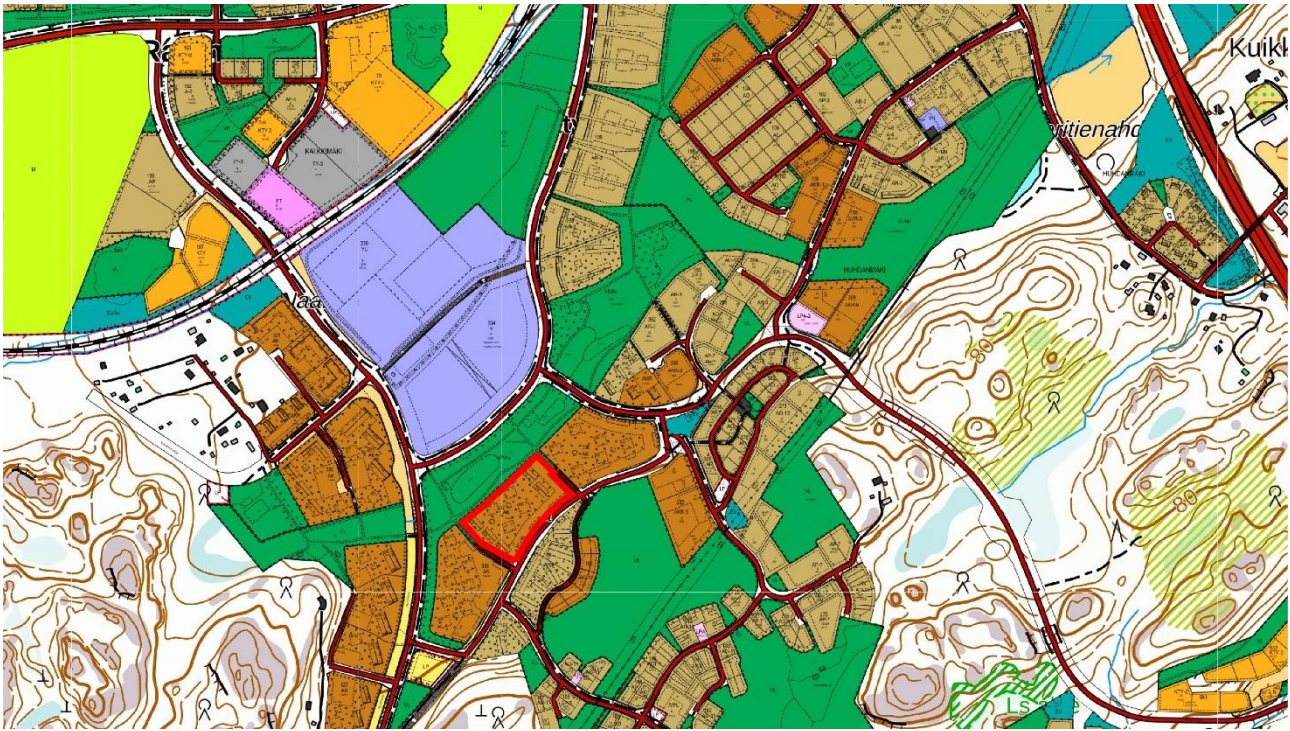
Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualue on tasaista peltomaata, ja sen korkeusasema vaihtelee välillä +57 mmpy (metriä merenpinnan yläpuolella) ja +59 mmpy. Alueen maaperä on paksua savea noin 3-4 metriä pinnasta, jonka alla on paksuudeltaan ja tiiveydeltään vaihtelevia siltti- ja hienohiekkakerrostumia. Alimmainen maalajikerros on tiivis hiekkakerros.

Maisemakuvallisesti alue sijoittuu tasaisen Pajuniityn eteläosaan, metsäisen ja mäki-Nummelan alueen pohjoispuolelle. Pajuniityn rakentamisen edetessä kortteli tulee sijoittumaan koulukeskuksen, urheiluhallin, puistoalueen sekä kerros-, rivitalo ja pientaloalueiden läheisyyteen. Pillistöntaipaleen varren AK-korttelit muodostavat rakentuessaan lähialueen tiiveimmän rakennuskokonaisuuden. Suunnittelualueen kannalta oleellisin maisemakuvallinen ilmansuunta on luode, jossa korttelialue rajautuu avonaiseen puistoalueeseen.



Kuva 2 Suunnittelualueen rajausta ilmakuvassa © MML



Kuva 3 Lähialueen asemakaavatilanne, taustalla peruskartta. © MML, Vihdin kunta

Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualue on nykytilassa hoitamaton peltoaukeaa. Alueen eteläpuolella on mäkiä metsää, luoteesta alue rajautuu puistoalueeseen.

Luonnon ja maiseman suojelukohteet

Suunnittelualueella ei sijaitse suojelukohteita.

Rakennettavuus

Alueelta on tehty pohjatutkimus vuonna 2009. Pohjatutkimuksen mukaan alueen rakennukset tulee perustaa pääsääntöisesti paalujen varaan. Kevyitä piharakennuksia on mahdollista perustaa maanvaraisesti. Maaperä on routivaa. Rakennettavuusselvityksen mukaan pohjaveden pinnan arvioidaan olevan 2-3 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue kuuluu Siuntionjoen erityissuojelua vaativaan vesistöön (YM, 1992) Alueen vedet valuvat Enäjärveen, joka on Siuntionjoen latvavesiä. Suunnittelualue ei kuulu pohjavesialueeseen.

Virkistys

Suunnittelualueen lähiympäristössä on runsaat virkistysmahdollisuudet. Korttelialueesta alle kilometrin säteellä sijaitsee Linnanniitun kuntoportaat, Muistolanpuisto ja Menestyjien puisto, sekä eri urheilumahdollisuuksia Aura Light Areenan läheisyydessä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Suunnittelualue sijaitsee Nummelan keskustan eteläpuolella, Pajuniityn eteläpäässä. Alueen lähiympäristö on asemakaavoitettua, mutta pääosin rakentamatonta taajamaa. Lähimmät alueen rakennetut korttelit sijaitsevat pohjoisessa, lähempänä Nummelan keskusta-alueita. Suunnittelualueen kaakkoispuolella on uusia rivitaloja, luoteessa vuonna 2023 valmistunut Nummelan koulukeskus ja aiemmin toteutunut urheiluhalli. Suunnittelualue itsessään on nykytilassa rakentamaton.

Suunnittelualueen sijainti on Etelä-Nummelaan suunnitellun Vihti-Nummela aseman kannalta otollinen. Alueelta on suora yhteys sekä Nummelan nykyiseen keskustaan, että suunniteltuun asemaseudun taajamakeskustaan. Suurimassaisia koulu- ja urheilukeskuksia lukuun ottamatta rakennuskanta alueella on pääosin enintään kaksikerroksisia pien- ja rivitaloja.

Palvelut ja työpaikat

Alueen lähellä sijaitsevaa koulukeskusta lukuun ottamatta lähialueen palvelut sijoittuvat pääosin Nummelan keskusta-alueelle, noin 2 kilometrin päähän. Lähin päivittäistavaroita myyvä vähittäiskaupan yksikkö on Nummelan Prisma, joka sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta. Pajuniityn kaavassa N106 on osoitettu myös uusi 400 kem²:n myymälän rakennusala. Alle kahden kilometrin säteellä sijaitsee kolme päiväkotia.

Lähimmät nykyiset työpaikka-alueet sijaitsevat 2,5 – 12 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta: Veikokorven työpaikka-alue Nummelan taajaman pohjoisosassa, Hiekan teollisuusalue Ojakkalan koillispuolella, Kenttälän/Hiidenmäen teollisuusalue Nummelan taajaman länsiosassa sekä Lankilan teollisuusalue Nummelan Lankilassa. Vireillä olevia työpaikoille osoitettuja kaava-alueita on Etelä-Nummelassa ja Palojärvellä, noin 3 ja 7 kilometrin etäisyydellä. Etelä-Nummelassa sijaitseva kaava N198 Etelä-Nummelan yritysalue I on lainvoimainen ja alkaa pian rakentumaan.

Nykyinen rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole nykyistä rakennuskantaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistomerkit

Suunnittelualueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä tai muinaismuistomerkkejä.

Väestö

Suunnittelualue on nykytilassa rakentamatonta. Kaavamuutoksen myötä potentiaalinen asukasmäärä säilyy samana tai pienenee, riippuen valittavasta kaavaratkaisusta.

Liikenneverkko

Suunnittelualueelle ei nykytilassa ole toteutettua ajoyhteyttä, mutta korttelia reunustavat Pillistönkuja ja Pillistönpolku ovat rakennettuja ja mahdollistavat liittymien toteuttamisen korttelin koillis- ja lounaispäihin. Liikenteellisesti suunnittelualueen sijainti on otollinen, sillä korttelia rajaava paikallinen kokoojakatu Pillistöntäival liittyy päistään kahteen alueelliseen kokoojakatuun, Huhmariin johtavaan Pihtisillantiehen ja Vanhalta Turuntieltä Asemantielle kulkevaan Pillistöntiehen. Molemmilta alueellisilta kokoojakaduilta on suora yhteys Nummelan taajaman keskustaankin johtavaan Naaranpajuntiehen.



Kuva 4 Alueen sijainti peruskartalla. Suunnittelualueen kannalta oleellimmat tieyhteydet nimetty ja korostettu sinisellä. © MML, Vihdin kunta

Nummelan linja-autoasemalle on suunnittelualueelta jalankulun ja pyöräilyn väyliä sekä tietä pitkin noin 1,8 - 2 kilometriä. Linja-autoasemalta on hyvät joukkoliikennedytykset mm. Helsinkiin ja Lohjalle. Porintietä (VT2) kulkevien linja-autojen lähimmät pysäkit sijaitsevat Meritien ja Porintien eritasoliittymässä, noin 2 - 2,4 kilometrin päässä suunnittelualueesta. Liikenne lähiympäristössä on nykytilassa melko vähäistä, mutta alueen liikenneväylät on mitoitettu kattamaan suuria liikennemääriä Nummelan asemanseudun rakentumisen huomioiden.

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue Vihdin Veden toiminta-alueella ja alue on kunnallistekniikan piirissä. Kaukolämpöjohdot kulkevat alle 300 metrin etäisyydellä alueesta.

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueeseen ei kohdistu merkittäviä häiriötekijöitä. Alueen liikenne on tyypillistä matalavauhtista siirtymäajoa, jonka aiheuttamaa meluhaittaa voidaan torjua rakennusmassojen suunnitelmallisella sijoittamisella. Lähialueen virkistystoiminnasta ei aiheudu häiriötä. Puistoalueen toisella puolella sijaitsevalta koulukselta saattaa kantautua koulutoimintaan kuuluvaa melua.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kunnan omistamalla ja hallinnoimalla maalla.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

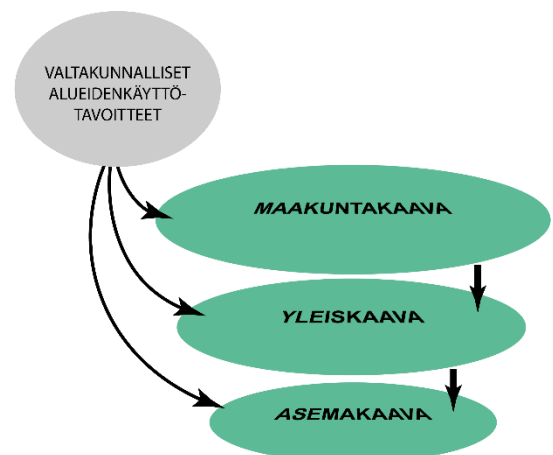
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne tulee ottaa huomioon kaikessa alueiden käytön suunnittelussa. Tavoitteiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen kuntien kaavoituksessa sekä täsmentää ja konkretisoida kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. VATeilla pyritään osaltaan vastaamaan niihin haasteisiin, joita mm. yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon ja rakennusperinnön säilyminen ja liikenneverkkojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat.

Valtioneuvosto päätti maankäyttö- ja rakennuslain 22 § mukaisista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Kaavatyöhön vaikuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden päteemoista etenkin:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

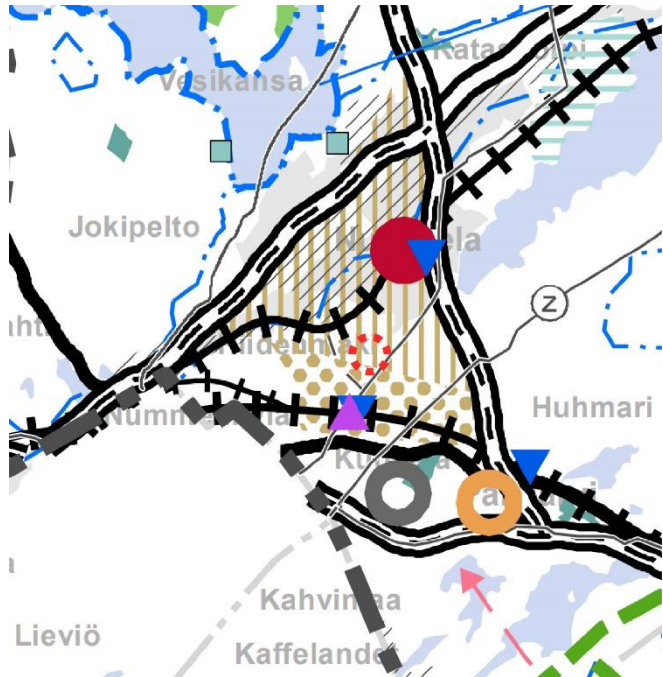
Asukkaiden hyvinvoinnin turvaamiseksi on tärkeää, että alueet ja yhdyskunnat kehittyvät elinvoimaisina. Aluerakenteen ja yhdyskuntien toimivuuden perusedellytys on, että alueidenkäytössä vastataan väestö- ja työpaikkakehityksen edellyttämiin tarpeisiin ja mahdollistetaan eri väestöryhmien tarpeita vastaava asuntotarjonta sekä elinkeinojen uusiutuminen ja kehittyminen.



3.2.2 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymä Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Voimaantulon myötä kaavakokonaisuus korvaa pääosin aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa ja 4. vaihemaakuntakaavan tuuli-voimaratkaisua.

Laadittavana olevan asemakaavamuutoksen alue kuuluu Uusimaa-kaavassa taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeelle. Aivan alueen eteläpuolella on uuden raideliikenteeseen (ESA-rata) tukeutuvan taajatoiminnan kehittämisyöhyke.



Kuva 5 Uusimaa-kaava, jossa kaavamuutosalueen sijainti esitetty punaisella katkoviivalla. © Uudenmaan maakuntaliitto

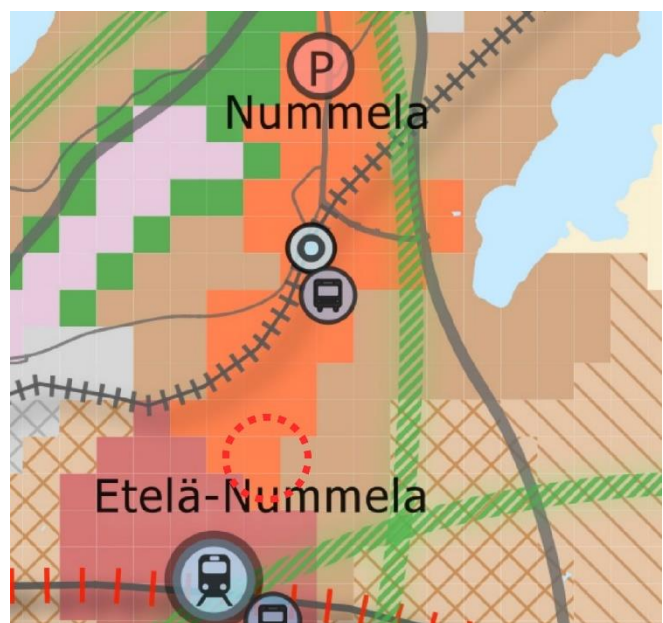
3.2.3 Strateginen yleiskaava

Strategisen yleiskaavan tavoitteena on luoda yhteinen näkemys Vihdin maankäytön tulevaisuudesta pitkällä aikavälillä. Kaavalla pyritään alueidenkäytön strategisten linjausten tekemiseen ja kokonaiskuvan muodostamiseen kunnan maankäytön tavoitellusta kehityksestä. Vihdin strateginen yleiskaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 21.9.2020 § 37 ja se sai lainvoiman 19.10.2021.

Kaavaratkaisu sisältää pääkartan ja kaksi oikeusvaikutteista teemakarttaa, jolloin oikeusvaikutteisia karttoja on yhteensä kolme:

1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus (pääkartta)
2. Luonto- ja kulttuuriarvot sekä virkistys
3. Kestävä liikenne ja yhdyskuntahuolto

Yhdyskuntarakenteen ohjaus-teemakartta on strategisen yleiskaavan pääkartta. Asemakaavamuutoksen alue sijoittuu pääkartalla keskustatoimintojen alueen, keskustatoimintojen laajenemisalueen ja tiivistyvän taajaman rajalle. Pääosin keskustatoimintojen alueeseen kuuluva kaavamuutosalue soveltuu asumis-, palvelu- ja hallintorakentamiseen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan työpaikkatoimintaan. Alueen suunnittelulla kehitetään toimintojen sekoittuneisuutta, sekä edistetään viihtyisiä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenympäristöjä. Alueen uusien rakennuspaikkojen muodostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen.



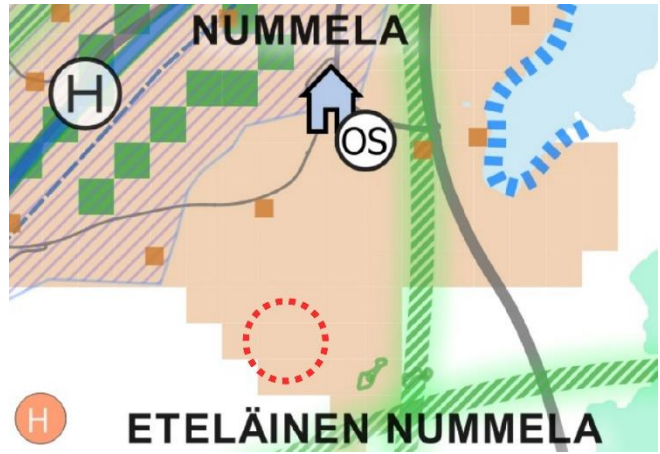
Kuva 6 Kaavamuutosalueen sijainti yhdyskuntarakenteen ohjaus -teemakartassa. Alueen sijainti osoitettu punaisella katkoviivalla. © Vihdin kunta

Luonto- ja kulttuuriarvot sekä virkistys-teemakar-
tassa suunnittelualueelle ei kohdistu merkittäviä
luonto- tai kulttuuriarvoja. Kartassa alue on osoi-
tettu taajamarakenne ja toimitila-alueeksi.

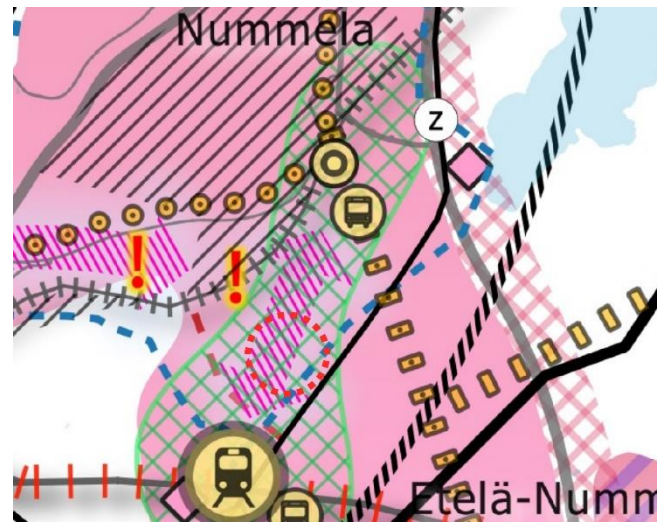
Kestävä liikenne ja yhdyskuntahuolto-teemakar-
tassa suunnittelualue sijaitsee kävelyn ja pyöräilyn
ydinalueen, joukkoliikenteen laatukäytävän ja in-
tensiivisen joukkoliikenteen vyöhykkeen alueella.
Suunnittelualueetta ympäröi auto- kävely- ja pyöräi-
lyliikennettä tukeva kattava tieverkosto. Alue sijait-
see Nummelan nykyisen keskustan ja suunnitellun
Etelä-Nummelan asemaa ympäröivän taajamakes-
kuksen välillä. Kahden keskustakeskittymän väliin
sijoittuva suunnittelualue kuuluu joukkoliikenteen
laatukäytävään, jossa mahdollistetaan tehokas, laa-
dukas ja säännöllinen joukkoliikenneyhteys.

Osayleiskaava

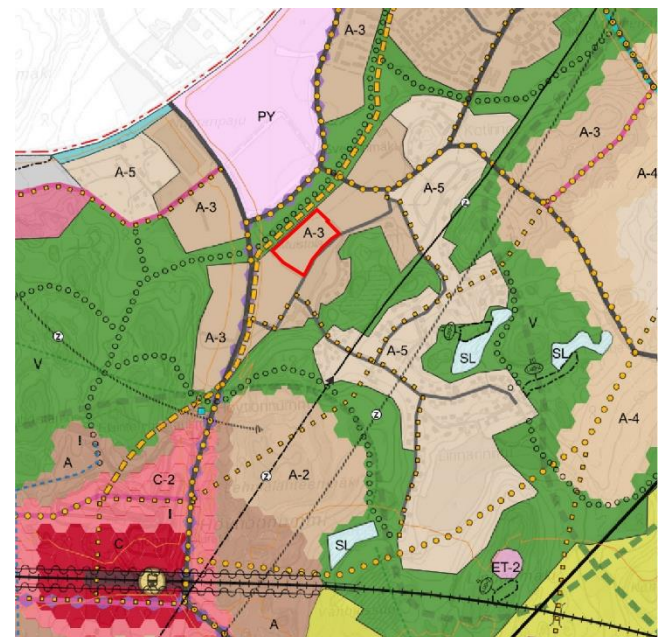
Suunnittelualue kuuluu Etelä-Nummelan osayleis-
kaavan alueeseen (hyv. 24.1.2022 § 3, lv. 8.3.2023).
Kaavamuutosalue on osoitettu osayleiskaavassa tii-
viiksi asuinalueeksi. Sen ohjeellinen aluetehokkuus
vaihtelee välillä 0,2 – 0,3. Alue on tarkoitettu pää-
asiassa monipuoliseksi, tiiviin asumisen alueeksi,
jonne voi sijoittua paikallisia tarpeita palvelevia pal-
veluita, myymälöitä sekä ympäristöhäiriötä aiheut-
tamattomia elinkeinotoimintoja. Rakennusten en-
simmäisten kerrosten julkisivujen tulee olla eläviä
ja mittakaavaltaan ihmisläheisesti toteutettuja. Ra-
kentamisessa tulee pyrkiä hiilineutraaliuteen, sekä
käyttämään uusiutuvia rakennusmateriaaleja. Riit-
tävän viherpinta-alan turvaamiseksi tulee asema-
kaavoituksessa käyttää viherkerroinmenetelmää.
Aluetta kehitetään kävelyn ja pyöräilyyn sekä jouk-
koliikenteeseen tukeutuvana alueena. Alueen ase-
makaavaa muutettaessa turvataan olemassa olevan
rakenteen ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän ra-
kennuskannan säilyminen.



Kuva 7 Kaavamuutosalueen sijainti luonto- ja kulttuuri-
arvot sekä virkistys -teemakartassa. © Vihdin kunta



Kuva 8 Kaavamuutosalueen sijainti kestävä liikenne ja
yhdyskuntahuolto -teemakartassa. © Vihdin kunta

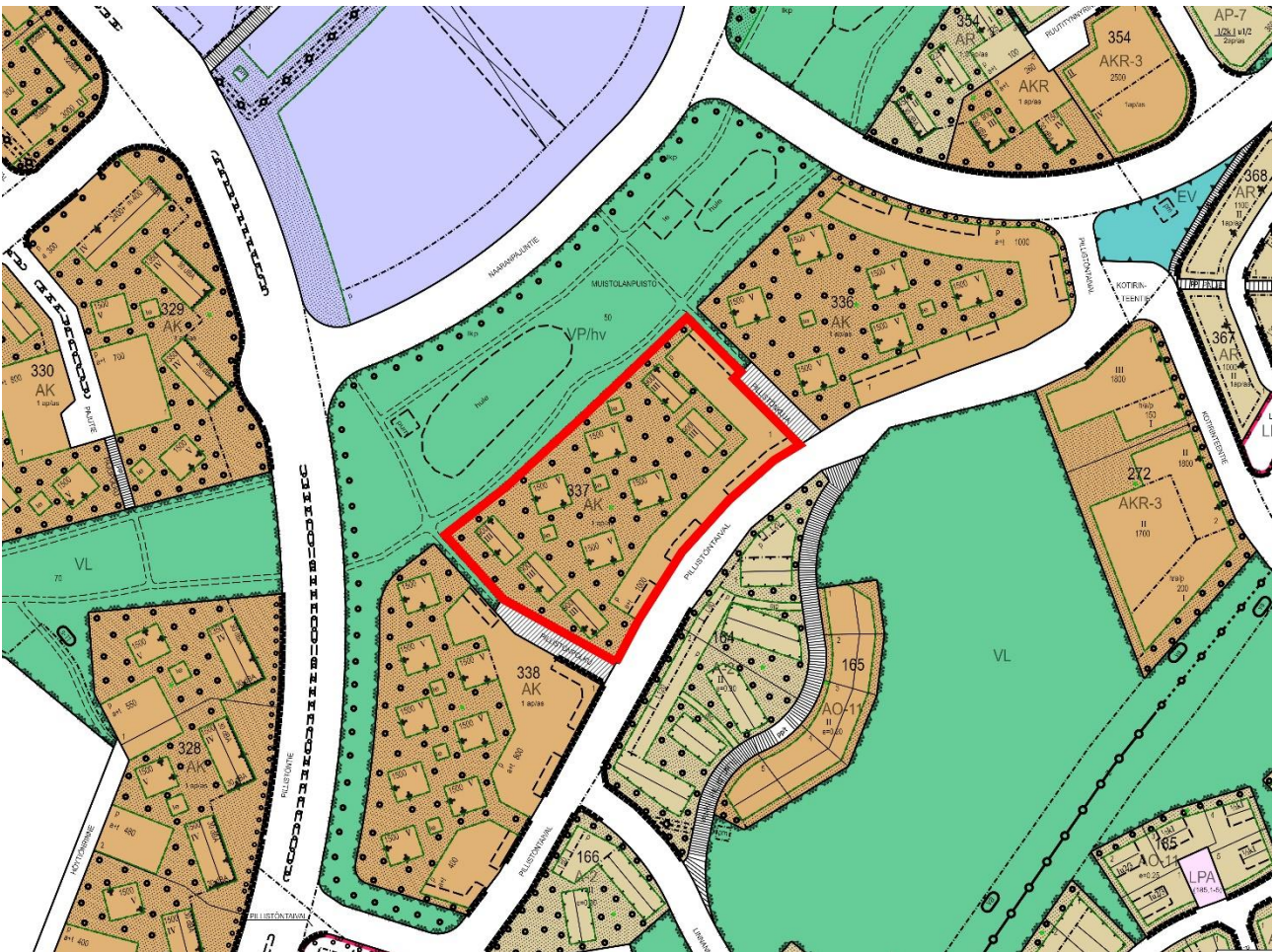


Kuva 9 Kaavamuutosalueen sijainti Etelä-Nummelan
osayleiskaavassa. © Vihdin kunta

3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava N106. Tämä kaavatyö koskee vain kaavan korttelia 337. Voimassa oleva kaava on hyväksytty kunnanvaltuuston päätöksellä 28.04.2014 § 22. Kaava on saanut lainvoiman 05.06.2014.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on asuinrakennusten korttelialuetta (AK). Alueelle on osoitettu yhdeksän rakennusala, joista viisi on enintään 900 kem²:n kolmikerroksisia asuinrakennuksille, ja neljä enintään 1500 kem²:n viisikerroksisia asuinrakennuksille. Lisäksi alueella on Pillistöntaipaleen suuntaisesti osoitettu pysäköintialue. Korttelialue on osoitettu rakentamattomilta osin istutettavaksi alueeksi. Korttelialueen leikkipaikat on sijoitettu alueen keskelle.



Kuva 10 Ote Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön kaavatilanteesta. © Vihdin kunta

3.2.5 Muita asemakaavaa koskevia selvityksiä ja suunnitelmia

Suunnittelualueelta on olemassa oleva rakennettavuusselvitys, jota käytetään lähtötietona alueen suunnittelussa. Osayleiskaavaan liittyviä selvityksiä ovat mm. Etelä-Nummelan alueen luontoselvitys (2005), Kaava-alueen hulevesiselvitys (2013), Pajuniityn puistosuunnitelma (2010), sekä Etelä-Nummelan rakennemalli (2005).

3.2.6 Rakennusjärjestys

Vihdin kunnan rakennusjärjestys on rakentamisen ohjauksen väline, jolla annetaan paikallisista oloista johtuvia suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luontoarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeellisia määräyksiä ja ohjeita. Vihdin kunnassa rakentamista ohjaa 13.11.2020 voimaan tullut rakennusjärjestys. Rakennusjärjestys sisältää muun muassa ohjeita rakennusten sovittamisesta olemassa olevaan ympäristöön ja muita yksityiskohtaisempia ohjeita rakentamiseen. Asemakaava-alueella rakentamista koskevat kuitenkin ensisijaisesti asemakaavamääräykset.

3.2.7 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskielloja.

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 saatetaan ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö on alkanut Vihdin kunnan aloitteesta. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus kehittää alueen rakennettavuutta ja luoda mahdollisuuksia useammille rakennus- ja asumistyypeille samassa korttelialueessa. Kaavatyössä on myös tarkoitus tutkia alueen sopimista ympäristön muuttuneisiin kaavatilanteisiin. Voimassa olevan asemakaavan pohjana on käytetty vuonna 2011 laadittua osayleiskaavaa 0249 Nummelan eteläosien osayleiskaava, jossa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Nykyisen asemakaavan voimaantulon jälkeen on vuonna 2022 alueelle laadittu uusi osayleiskaava 0267 Etelä-Nummelan osayleiskaava, jossa alue on osoitettu tiiviiksi asuinalueeksi, jonka ohjeellinen tehokkuus on voimassa olevaa asemakaavaa pienempi.

Kaavamuutostyön käynnistämisestä päätettiin Kunnanhallituksen kokouksessa 3.4.2023 § 77.

Elinvoimalautakunta on 18.04.2023 § 40 päättänyt kuuluttaa asemakaavan vireille ja hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut kaavatyön alustavat tavoitteet, huomauttaen, että kaavaehdotusratkaisua laadittaessa tulee tutkia mahdollisuuksia osittaa kortteliin myös nykyisen kaavan mahdollistamaa pienimittakaavaisempaa rakentamista. Kaava kuulutettiin vireille 12.5.2023.

Kaavatyön päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty ja hyväksytty Elinvoimalautakunnassa 15.8.2023 § 80. Kunnanhallitus on tämän jälkeen, 4.9.2023 § 187 hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavatyön alustavat tavoitteet.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.2.2 Vireilletulo

Kaava kuulutettiin vireille 12.5.2023.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Elinvoimalautakunta käsitteli kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 18.4.2023 § 40. Elinvoimalautakunta päätti kuuluttaa kaavan vireille ja antoi evästyksiä kaavatyön tavoitteisiin.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin Elinvoimalautakunnan kokouksessa 15.8.2023 § 80. Kunnanhallitus hyväksyi päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 4.9.2023 § 187.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

- Kaavatyössä tarkastellaan toimivaa mallia yhteiskäyttöpihojen ja eri asumismuotojen sijoittamisesta samalle alueelle. Rakennusten, toimintojen ja asumismuotojen vaihtuvuus korttelialueen sisällä mahdollistaa mm. monisukupolvisen asumisen sekä runsaat ja monipuoliset yhteiskäyttötilat ja piha-alueet. Kaavaehdotusratkaisua laadittaessa tulee tutkia myös mahdollisuuksia osoittaa kortteliin nykyistä kaavaa pienimittakaavaisempaa rakentamista, sekä mahdollisuutta jakaa kortteli useampiin tontteihin.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

- Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Maakuntakaavasta johdetuissa tavoitteissa alue tulee käyttää asumis-, palvelu- ja/tai työpaikkatoimintaan.
- Vihdin strategisessa yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueen, keskustatoimintojen laajenemisalueen ja tiivistyvän taajaman rajalle. Alue soveltuu asumiseen, palvelu- ja häiriötä aiheuttamattomaan yritystoimintaan. Ympäröivien julkisten palvelujen, voimassa olevan asemakaavan ja lähimpien tonttien kaavojen myötä alueella tulee tavoitella pääasiassa asuinrakentamista.
- Vihdin strategisesta yleiskaavasta johdettujen tavoitteiden mukaan alueen suunnittelussa tulee huomioida toimintojen sekoittuneisuus, sekä viihtyisien ja turvallisten oleskelu-, kävely-, pyöräily ja joukkoliikenneympäristöjen luominen.

- Voimassa olevassa osayleiskaavassa (0267 Etelä-Nummelan osayleiskaava) Pillistöntaipaleen ympäristö on osoitettu tiiviiksi asuinalueeksi, toisin kuin voimassa olevan asemakaavan pohjana käytetyssä osayleiskaavassa 0249, jossa alue on tarkoitettu puhtaasti kerrostalorakentamiselle. Nykyiseen osayleiskaavaan muutetun alueenkäytön myötä tässä kaavatyössä esitetyt luonnokset ovat yhä ylempitasoisten kaavojen mukaisia.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

- Alueen sijainti puiston välittömässä läheisyydessä luo vaateen sujuvasta ja mittakaavallisesti hillitystä siirtymästä puiston rakentamattomalta alueelta korttelin tiiviiseen rakennuskantaan. Tavoitteena on tutkia rakennusmassojen koon vaikutusta alueen taajamakuvaan ja yleisilmeeseen.
- Suunnittelualueen koillis- ja lounasrajan puoleisten naapureiden asemakaavat ohjaavat viisikerroksiseen asuinkerrostalorakentamiseen, joka tulee huomioida suunnittelussa esteettisen ja yhtenäisen katukuvan luomiseksi. Tavoitteena on luoda rakennusmassojen sijoittelun ja koon puolesta yhtenäinen korttelikonaisuus niin suunnittelualueeseen kuin sen lähiympäristöön nähden.
- Jo toteutunut rakentaminen alueen läheisyydessä on pääosin asumistarkoitukseen olevaa yksi- tai kaksikerroksista pien- ja rivitalorakentamista, jonka pienimittakaavaisuus tulee ottaa kaavan laatimisessa huomioon.

Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten, kuin siitä maankäyttö ja rakennuslaissa säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaava ei voi olla maakuntakaavan vastainen ja lisäksi asemakaavaa laadittaessa on soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
- ympäristöhaittojen vähentäminen
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

4.3.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Elinvoimalautakunta on osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisen yhteydessä antanut evästyksiä kaavaluonnosten laadintaan. Elinvoimalautakunnan asettamassa tavoitteessa aluetta tulee tarkastella myös pienimittakaavaiseen rakentamiseen osoitettuna.

Alueen suunnittelun yhteydessä oponoidaan myös ympäröivän kaavan rakennusmääriä ja niiden sijoittumista. Pajuniityn rakentamattomuudesta johtuen koko voimassa olevaa kaava-aluetta voidaan tarvittaessa kehittää tässä kaavatyössä tutkittavan korttelirakenteen mukaiseksi.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutoksesta on luotu kaksi alustavaa suunnitelmaa. Luonnosvaihtoehtojen rakenne on periaatteiltaan samankaltainen, suurimman eron ollessa rakennusten tyypissä, koossa ja rakennusoikeuksissa. Pysäköintialueen sijainti ja mittakaava säilyvät molemmissa vaihtoehdoissa pääosin samana, mutta niiden muoto ja liittymät eroavat toisistaan. Maisemallisesti luonnosvaihtoehdoilla on eroavia ominaisuuksia, mutta pääasiassa niiden maisemallinen vaikutelma on samankaltainen.

Vaihtoehto A:ssa rakennusoikeus vastaa voimassa olevan kaavan rakennusoikeutta (100 kem² pienempi). Luonnoksessa alue on osoitettu rivitaloille ja kerrostaloille. Yhteisalueet (pysäköinti, leikki, ym.) voidaan jakaa kaikkien korttelin asunto-osakeyhtiöiden asukkaiden käyttöön. Vaihtoehto B:ssä rakennusoikeus vähennee, mutta korttelin rakenne on pääperiaatteiltaan sama. Korttelin pientaloalue on tarkoitus toteuttaa yhteisominaisesti ja rakennukset on viitesuunnitelmassa mitoitettu paritaloiksi.

Asemakaavan luonnosvaihtoehtoja ja niiden vaikutusta on vertailtu selostuksen liitteessä 2.

4.4.1 Vaihtoehto A

Vaihtoehto A:n periaate on ollut korttelitehokkuuden säilyttäminen. Voimassa olevan kaavan viisi- ja kolmi-kerroksisten kerrostalojen sijaan kortteliin on sijoitettu neljä suurikokoista viisikerroksista kerrostalorakennusta ja neljä kaksikerroksista rivitalorakennusta. Pysäköintialueet rajaavat korttelia kaikilta paitsi sen luoteiselta sivulta. Korttelin kokonaisrakennusoikeus (10 400 kem²) on miltei sama kuin voimassa olevassa kaavassa (10 500 kem²).

Vaihtoehto A:n yhtiömuotoisten asuinrakennusten pihatoiminnot (leikki, tomutus, ym.) tulee sijoittaa korttelin sisäpihalle. Myös jätehuollon sijoittaminen yhteiseen sijaintiin helpottaa teknistä huoltoa ja mahdollisesti pienentää yhtiöiden kustannuksia piha- ja huoltotoimintojen toteuttamisen osalta. Yhteisten toimintojen haasteena on niiden toteuttaminen, sillä ne tulee saattaa toimiviksi heti ensimmäisten rakennusten käyttöönoton ajankohtaan.



Kuva 11 Havainnollistava kuva kerros- ja rivitalokorttelin sisäpihalta. Suuret kerrostalomassat luovat sisäpihalle vaikuttavan rajauksen.



Kuva 12 Kerros- ja rivitalokorttelissa massat rajaavat alueelle suojaisan sisäpihan, johon voidaan sijoittaa korttelin yhteiskäyttötoiminnot. Pillistöntaipaleen reunalle sijoitetut kerrostalot rajaavat alueen selkeästi.

4.4.2 Vaihtoehto B

Vaihtoehto B:ssä alueelle on sijoitettu neljä vaihtoehto A:ta pienimittakaavaisempaa viisikerroksista kerrostaloa, ja 12 kaksikerroksista paritaloiksi mitoitettua pientaloa, joiden tonttitehokkuus on jopa 0.6. Tiiviin pientaloalueen pysäköinti on sijoitettu korttelin päihin, kulku rakennuksiin tapahtuu niiden välissä kulkevalta huoltoajon mahdollistavalta tonttikadulta. Korttelin kokonaisrakennusoikeus on 8 600 kem².

Vaihtoehto B:n kerrostaloyhtiöille osoitettavat yhteiskäyttöalueet (leikki, tomutus, ym.) on sijoitettu kerrostalojen ja pientalojen väliselle alueelle. Yhteisalueen toiminnot, parkkikatokset ja alueen istutukset luovat samalla pientalojen ja kerrostalojen välille puskurialueen, joka parantaa pientalojen pihojen yksityisyyttä.



Kuva 13 Havainnollistava kuva pientaloja sisältävän korttelirakenteen pysäköintialueelta. Pysäköintialueet rajaavat pientaloalueen korttelin sisälle.



Kuva 14 Viisikerroksiset asuinkerrostalot on luonnoksessa sijoitettu Pillistöntaipaleen varrelle, ja niiden sisäänkäynnit voidaan yhdistää myös suoraan Pillistöntaipaleeseen. Paritalotontit muodostavat tiiviin ruudukon, joista luoteiseen rajaan sijoitetuilta rakennuksilta aukeaa näkymä suoraan Muistolampuistoon.

4.5 Kaavan vaikutukset

Alla esitetyt vaikutusvertailut on tehty huomioiden voimassa olevan kaavan mahdollistama rakentaminen, alueen nykytila ja kaavaluonnoksen mukaiset vaikutukset.

Useimmissa kohdissa esitettyjen vaihtoehtojen vaikutukset alueeseen ovat toistensa suhteen samankaltaiset.

4.5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asuminen ja esteettömyys	<p>Asemakaavaluonnoksissa alueelle on sijoitettu erilaisia asuntotyyppejä, jotka mahdollistavat laajan asuntotarjonnan ja luovat edellytykset monipuoliselle sosiaaliselle yhteisölle. Vaihtoehto A:ssa alue kattaa neljä kaksikerroksista rivitaloa ja neljä viisikerroksista kerrostaloa, joiden väliin muodostuvaa sisäpihaa voidaan käyttää korttelin yhteiskäyttötoimintoihin. Vaihtoehto B koostuu neljästä vaihtoehto A:n massoja kapeammista kerrostaloista, sekä kahdestatoista paritaloiksi mitoitettusta pientalon rakennuspaikasta. Rivi- ja kerrostalojen rakennuspaikkoja kattava vaihtoehto A on yhteiskäyttötoimintojensa vuoksi alueena julkisempi. Vaihtoehto B:ssä on pientalojen pihojen myötä enemmän yksityisiä tiloja.</p> <p>Rakennukset tulee toteuttaa esteettöminä.</p>
Ihmisten elinolot ja terveys	<p>Alue on vaihtoehdosta riippumatta tiiviisti rakennettu. Kortteli sijoittuu hyvien virkistysmahdollisuuksien läheisyyteen ja rajautuu luoteiselta rajaltaan puistoalueeseen. Kulkuyhteydet Nummelan keskustaan ovat erinomaiset. Lähin koulukeskus sijaitsee vain muutaman sadan metrin etäisyydellä.</p> <p>Alueella ei ole tiedossa toimintoja tai ominaisuuksia, joilla olisi negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai terveyteen.</p>
Ympäristön puhtaus, ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	<p>Alueella ei ole tiedossa ympäristön pilaantuneisuutta. Rakentamisaika tuottaa tilapäistä melua, pölyä ja liikennettä alueella. Rakentamisaikana alueen puhtaus saattaa hetkittäin häiriintyä mm. rakennusmateriaalien käsittelyn vuoksi. Toteutuneen alueen puhtautta ohjaavat Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräykset.</p>
Sosiaalinen ympäristö	<p>Alue on sijaintinsa ja lähipalveluidensa vuoksi oletettavasti erityisen kiinnostava etenkin lapsiperheille. Lähivirkistysmahdollisuudet, luonnon läheisyys ja hyvät kulkuyhteydet kaupallisiin palveluihin mahdollistavat kuitenkin minkä tahansa väestön asumisen alueella.</p>
Virkistys	<p>Korttelin lähialueella sijaitsee puistoalueita, metsiä, sekä mm. Nummelan kuntoportaat.</p>

4.5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Pienilmasto	Rakennusmassojen sijoittelu molemmissa vaihtoehdoissa suojaa korttelin sisäpihaa tuulelta. Molemmissa vaihtoehdoissa on istutettavia alueita, joiden tuleva puusto ja muu kasvillisuus edesauttaa suotuisan pienilmaston syntymistä.
Ilmastokestävyys	Alueen riittävä vehreys varmistetaan kaavamääräyksin. Kaavamääräyksissä voidaan ohjeistaa suosimaan uusiutuvia energialähteitä ja puuta rakennusmateriaalina. Merkintöjä ja määräyksiä tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheeseen.
Maaperä	Korttelin tontti on tasainen, eikä suuria pinnanmuokkaustoita ole tarpeen tehdä. Alueen maaperä on routivaa ja kaikki kevyitä piharakennuksia raskaammat rakennukset vaativat paalutuksen.
Hulevedet	Hulevesien hallinta tarkentuu kaavaehdotuksen valinnan myötä.
Pohjavesi	Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

4.5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Luonnon olot, luonnonsuojelu	Kaava-alueelle ei sijoitu suojeltavia luonnon tai maiseman arvoalueita tai -kohteita.
Eläimistö	Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen eläinten elinympäristöön. Korttelin lähiympäristö on kattavasti kaavoitettu ja jo osittain rakennettu.
Luonnonvarat	Kaavamuutoksella ei ole heikentävää vaikutusta alueen luonnonvaroihin. Nykytilassa korttelialue on hoitamaton peltoa.

4.5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Yhdyskuntarakenne	Kortteli on osa Nummelan keskustan lähellä sijaitsevaa Pajuniityn aluetta, joka on toteutuessaan oleellinen ja merkittävä osa Nummelan taajamarakennetta, sen sijaitessa keskustan ja suunnitellun asemanseudun välissä. Kaavan luonnosvaihtoehdot vaihtelevat tehokkuudeltaan, mutta merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen tällä ei ole, sillä molemmissa luonnoksissa alue on osoitettu asuinrakentamiselle.
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	Luonnosvaihtoehdosta riippuen asukasmäärä alueella säilyy joko voimassa olevan kaavan mukaisena, tai pienenee enintään 20 % voimassa olevan kaavan mahdollistamasta määrästä. Laskennalliset asukasmäärät korttelissa vaihtelevat 170 ja 210 asukkaan välillä.
Yhdyskuntatalous	Alueelle jo rakennetulla infralla ja sen ylläpidolla on kustannusvaikutuksia yhdyskuntatalouteen. Uudet asuinkiinteistöt ja niiden luovuttaminen edelleen tuovat kunnalle positiivisia vaikutuksia, mikä puolestaan kompensoi kunnalle syntyviä kustannuksia. Alue on nykytilassa rakentamaton, ja kaavamuutoksella pyritäänkin luomaan alueelle enemmän kiinnostusta.
Tekninen huolto	Kortteli kuuluu kunnallisteknisen ja vesihuollon verkoston alueeseen.

Liikenne	Alueen tieverkosto on jo rakennettua ja se on mitoitettu kattamaan kaikkien luonnoksessa esitettyjen ratkaisujen tuoma taajamaliikenne. Korttelin sisäiset liikennemäärät riippuvat kaavaratkaisun valinnasta, mutta niiden voi olettaa olevan hyvin samankaltaisia ratkaisusta riippumatta.
Liikenneturvallisuus	Liikenneturvallisuus säilyy tai paranee voimassa olevaan kaavaan nähden. Liikenne ohjataan poikkikatujen kautta alueelle, jolloin liikenne Pillistötaipaleella sujuvoituu.

4.5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Arvokkaat rakennukset, kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	Ei vaikutusta, alue on rakentamaton eikä sillä sijaitse kulttuurillisesti tai historiallisesti arvokkaita kohteita.
Kaupunkikuva	Kaavaluonnosten vaikutus kaupunkikuvaan vaihtelee luonnosten välillä, vaikka niiden periaatteet ovat samankaltaiset. Vaikka vaihtoehto A on B:tä tehokkaampi, on molempien luonnosten kerrostalojen enimmäiskerros määrä 5 krs. Vaihtoehto A:ssa kerrostalomassat on sijoitettu sisemmälle kortteliin, jonka myötä kaupunkikuva Pillistötaipaleelle on väljempi. Vaihtoehto B:n kerrostalojen rakennuspaikat sijaitsevat lähellä Pillistötaipaleen katualueen rajaa, jonka myötä rakennusmassat luovat Pillistötaipaleelle selkeämmän ja vaikuttavamman muurialueen. Molemmissa vaihtoehtoissa Muistolanpuistoon rajautuvat rakennusmassat ovat enintään kaksikerroksisia, joten Muistolanpuiston maisemassakin kerrostalomassat ovat korttelin vaikuttavin elementti.
Maisemarakenne	Kuten kaupunkikuvaankin, myös maisemarakenteeseen on vaihteleva vaikutus kaavaluonnoksesta riippuen. Pääosin vaikutus on kuitenkin samankaltainen: molemmissa luonnoksissa korttelin kerrostalomassat rajoittavat maisemaa korttelin poikki. Tasamaastoisella Pajuniityn alueella kerrostalomassat näkyvät ilmansuunnasta riippuen kauas.

4.5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Palvelut ja työpaikat	Alueen rakentamisella on työllistävä vaikutus. Uudet asukkaat lisäävät palvelun tarvetta, mikä vastaavasti tuottaa uusia työpaikkoja.
Kilpailu ja kysyntä	Voimassa oleva asemakaava ei ole toteutunut nykyisessä muodossaan. Molemmissa vaihtoehtoissa pyritään vastaamaan kasvaneeseen kysyntään tehokkaista pientalotonteista tai rivitaloyhtiöistä. Nykyisen kaavan mukaisen rakennusoikeuden säilyttämiseksi on vaihtoehtoissa kortteliin sijoitettu myös kerrostalojen rakennuspaikat, mutta kysyntä kerrostalorakentamiselle on ollut pientä.

4.6 Vaihtoehtojen vertailun yhteenveto

Vaihtoehtojen numeeriset erot on esitetty selostuksen liitteessä 2. Luonnoksien suurimmat erot ovat niiden tehokkuudessa ja kaupunkikuvallisessa maisemassa, jonka eri rakennusmassat alueelle luovat. Korttelin asukasmäärä vaihtelee luonnoksesta riippuen noin sadanseitsemänkymmenen ja reilun kahden sadan asukaan välillä (1 asukas / 50 kem²). Korttelin maisemalliset vaikutukset välittyvät etenkin Muistolanpuiston ja Pillistöntaipaleen suuntaan. Alla olevissa kuvissa on esitetty luonnoskuvia korttelinäkömästä Pillistöntaipaleelta katsoen.



Kuva 15 Vaihtoehdossa A kerrostalojen rakennuspaikat sijoittuvat Pillistöntaipaleelta tarkasteltaessa keskemälle korttelia, pysäköintialueen taakse. Pysäköintialue luo kerrostaloja ja rivitaloja sisältävälle korttelille mitataavaa rauhoittavan puskurivyöhykkeen. Vaihtoehdossa B kerrostalojen rakennuspaikat on sijoitettu aivan Pillistöntaipaleen varrelle. Rakennukset rajaavat suunnittelualueen ja luovat sille suojaisan sisäkorttelialueen.

LISÄTIETOJA

Kuulutukset

Kunnan viralliset ilmoituslehdet, kunnan ilmoitus-taulu sekä internet -sivut

Verkkosivut

www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavat
www.vihti.fi/palvelut/kadut_tiet_puistot_ja_torit

Tiedustelut

Vimme Veikkolainen, *kaavasuunnittelija*
s-posti vimme.veikkolainen@vihti.fi
puh. 044 767 4785

Kaavan valmistelu

Vimme Veikkolainen, *kaavasuunnittelija*
s-posti vimme.veikkolainen@vihti.fi
puh. 044 767 4785
Suvi Kaski, *kaavoituspäällikkö FM YKS 470*
s-posti suvi.kaski@vihti.fi
puh. 044 042 1345

Kaavan piirtäminen

Eila Oulujärvi, *kaavoitusassistentti*
s-posti eila.oulujarvi@vihti.fi
puh. 044 467 5285

Kaavaotteet

Eila Siikanen, *kaavoitusassistentti*
s-posti eila.siikanen@vihti.fi
puh. 044 467 5582

Käyntiosoite

Asemantie 30, 03100 Nummela

Kaavoitustoimen postiosoite

Elinvoimakeskus/kaavoitus
PL 13, 03101 Nummela



Raportissa esitetyt lainaukset maankäyttö- ja rakennuslaista (MRL) eivät ole kaikilta osin suoria lainauksia. Lakipykälätekstiä on osittain lyhennetty, kuitenkin niin, ettei lakipykälämerkitys ole muuttunut. Alkuperäiset MRL:n säännökset löytyvät muun muassa osoitteesta www.finlex.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Vihdin kunnan kaavoitustoimesta, Asemantie 30, Nummela. Suunnitelmaraportti julkaistaan myös kunnan internet-sivuilla <http://www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus>

Raportin valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi



V/HTI